



Grundverkehr in Tirol 2016

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
II. Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen.....	1
III. Flächennutzung im Vergleich.....	4
IV. Behörden	6
V. Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden.....	6
VI. Zusammenfassendes	14

Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Land Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung,
Gruppe Agrar
Abteilung Zusammenlegung, Bringung und Servituten
6020 Innsbruck, Heiligeiststraße 7-9

Telefon: 0512/508 - 2500, FAX: 0512/508 - 742505
E-mail: zusammenlegung.bringung.servituten@tirol.gv.at

Internet: www.tirol.gv.at/gruener-bericht

Druck: Landeskanzleidirektion

I.

Allgemeines

Der Tiroler Landtag hat in seiner Sitzung vom 12.10.1995 zu GZl. 265/95 folgende Entschließung gefasst:

"Die Landesregierung wird aufgefordert, dem jährlichen Bericht zur Lage der Land- und Forstwirtschaft in Tirol auch einen Bericht zur Lage des Grundverkehrs anzuschließen."

II.

Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen

1. Das Gesetz vom 03. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 - kurz TirGVG), LGBl. Nr. 61/1996, ist am 01.10.1996 in Kraft getreten.

Die Novelle LGBl. Nr. 95/2016 im Berichtsjahr brachte weitgehende Änderungen mit sich.

Das TirGVG beinhaltet die Regelungsbereiche für den Erwerb von Rechten an

- Baugrundstücken
- land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und
- sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

2. Verkehr mit Baugrundstücken

- a) Mit der Novelle LGBl. Nr. 75/1999 wurde das bis dahin geltende Genehmigungsverfahren beim Rechtserwerb an Baugrundstücken durch ein Modell der Anzeige- bzw. Erklärungspflicht mit einhergehenden restriktiven Sanktionsmöglichkeiten bei Rechtsverstößen ersetzt. Diese Änderung war in der Folge des Urteiles des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 01.06.1999, Rs C-302/97 *Konle*, notwendig geworden. Vor dem europarechtlich geprägten Hintergrund, dass Immobilieninvestitionen durch Gebietsfremde zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken von der Freiheit des Kapitalverkehrs (damals Art. 56 EG, nunmehr Art. 63 bis 66 AEUV) umfasst sind, hielt der Gerichtshof ein vorheriges Genehmigungsverfahren beim Erwerb von Baugrundstücken als unzulässige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs. Der Gerichtshof räumte ein, dass die Mitgliedsstaaten zur Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung von Grund und Boden die Möglichkeit haben müssen, Maßnahmen zu ergreifen, wenn **nach** dem Grundstückserwerb Verstöße gegen die schriftlichen Erklärungen festgestellt werden (Rz 46f).
- b) In Ansehung der markanten Knappheit des Dauersiedlungsraumes in Tirol bezwecken die Regelungen des Verkehrs mit Baugrundstücken einen sparsamen und zweckmäßigen Umgang mit der Ressource Boden.

In Fällen des Erwerbes an bebauten oder unbebauten Baugrundstücken ist die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze grundsätzlich untersagt. Verstöße gegen dieses Verbot stehen unter strengen

gesetzlichen Sanktionen. Aus demselben Grund sollen im Falle des Erwerbes von unbebauten Baugrundstücken durch Bebauungsverpflichtungen die vorhandenen Baulandreserven in Richtung einer widmungsgemäßen Nutzung mobilisiert und spekulative Wertanlagen an unbebauten Grundstücken damit unterbunden werden.

- c) Mit der **Novelle LGBl. Nr. 60/2009** wurden der Erwerb von in den örtlichen Raumordnungskonzepten ausgewiesenen Flächen in Siedlungsentwicklungsgebieten und in Gebieten für die wirtschaftliche Entwicklung aus dem Geltungsbereich des Grundverkehrsgesetzes herausgenommen. Rechtserwerbe an solchen Flächen durch Inländer oder EU/EWR-Bürger unterlagen damit nur mehr den Gesetzmäßigkeiten des Kapitalmarktes. Ebenfalls geändert wurden die Bestimmungen zur Durchsetzung von Sanktionen bei Zuwiderhandlungen gegen die Verbote von Freizeitwohnsitznutzungen und bei Nichteinhaltung von Bebauungsfristen.
- d) Mit diesen zulässigen Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaktualisierungen sollte der marktorientierte Druck auf den Grundstücksmarkt im Baulandbereich zu Gunsten der Wohnungssuchenden und ansässigen Bevölkerung gemildert werden. Daneben hat sich ein auf die unionsrechtliche Freiheit des Kapitalverkehrs gestützter und in den vergangenen Jahren kontinuierlich zunehmender Investitionsboom in Baulandimmobilien entwickelt. Besonders in urbanen oder sonst attraktiven Wohngebieten wurden solche Immobilien nach dem Erwerb als Kapitalanlage oder nicht selten als gesetzlich unzulässige Freizeitwohnsitze nutzbar gemacht. Die daraus resultierende Preisentwicklung noch oben hat in weiten Teilen Tirols bekanntlich dazu geführt, dass der ansässigen Bevölkerung der Zugang zum freien Wohnungsmarkt schwer oder gar nicht mehr möglich ist.
- e) Mit der **Novelle LGBl. Nr. 95/2016** hat der Landesgesetzgeber vor dem Hintergrund einer angestrebten Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung die ordnungsrechtlichen Vorschriften betreffend die Freizeitwohnsitze gänzlich aus dem Grundverkehrsgesetz gestrichen.

Die bisherige gesetzliche Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an bebauten und zur Bebauung bestimmten (unbebauten) Grundstücken, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, entfällt ersatzlos. Der Verkehr mit bebauten Grundstücken bzw. diesen gleichzuhaltenden Teilen von Gebäuden unterliegt keiner Anzeige- und Erklärungspflicht mehr. Aus grundverkehrsrechtlicher Sicht tritt damit die volle Liberalisierung beim Verkehr mit bebauten Grundstücken ein. Regelungen betreffend die Freizeitwohnsitze sollen künftig geschlossen im Tiroler Raumordnungsgesetz erfolgen.

Der Erwerb von in den örtlichen Raumordnungskonzepten ausgewiesenen Flächen für die Siedlungsentwicklung und in Gebieten für die wirtschaftliche Entwicklung ist nunmehr erklärungs-pflichtig und besteht die Verpflichtung zu einer Bebauung nach Vorliegen der Flächenwidmung.

3. Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

- a) Mit Urteil vom 23.09.2003, Rs C-452/01, *Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung*, hat der EuGH das System einer vorherigen Genehmigung beim Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (mit Tirol vergleichbar) nicht beanstandet. Auch die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung war grundsätzlich als zulässige Beschränkung erkannt worden. Nationale Zielsetzungen wie die Erhaltung einer landwirtschaftlichen Bevölkerung, Wahrung und Entwicklung lebensfähiger Betriebe, harmonische Pflege des Raumes und der Landschaft ermöglichenden Aufteilung

des Grundeigentums, Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen und Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt wurden als im Allgemeininteresse liegend und mit der gemeinsamen Agrarpolitik im Einklang stehend anerkannt. Im System der Beschränkungsrechtfertigung werden Beschränkungen dieser Art sohin als zulässig erachtet.

- b) In dem von Amts wegen eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahren G 85/08 hielt es der Verfassungsgerichtshof (VfGH) im Erkenntnis vom 11.12.2008 nicht für erkennbar, warum die Ziele des TirGVG etwa bei fachmännischer Bewirtschaftung durch einen Pächter nicht ebenso erreicht werden können wie bei Bewirtschaftung durch den Erwerber selbst. Für die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sei eine verfassungskonforme Auslegung nicht möglich. Der VfGH hegte Bedenken, dass bei rein innerstaatlichen Sachverhalten beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen, als bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug (Inländerdiskriminierung). Dafür finde sich keine sachliche Rechtfertigung. Die Bestimmungen über die Selbstbewirtschaftung im TirGVG wurden aufgehoben.
- c) Die folgende **Novelle LGBl. Nr. 60/2009** trug dieser Judikatur des VfGH Rechnung: Anstelle des Selbstbewirtschaftungsgebotes wurde ein „Interessentenmodell“ eingeführt. Nach diesem Konzept ist es Landwirten möglich, anstelle von branchenfremden Investoren in Erwerbsvorgänge an landwirtschaftlichen Grundstücken einzutreten. Meldet sich kein Interessent, so ist dem Erwerb durch außerlandwirtschaftliche Erwerber die Genehmigung zu erteilen, sofern die Bewirtschaftung durch Dritte sichergestellt ist. Allerdings wurden weitgehende Ausnahmen bei der Anwendung der Interessentenregelung vorgesehen und Liberalisierungen im Bereich der sog. Restflächenregelung vorgenommen, sodass der normative Schutzzweck insbesondere rücksichtlich der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe deutlich aufgeweicht wurde.
- d) Die Alpenkonvention ist in Österreich im BGBl. Nr. 477/1995 verlautbart und daher seit 06.03.1995 geltendes Recht. Vertragsparteien sind neben Österreich die Staaten Deutschland, Frankreich, Monaco, Italien, Liechtenstein, Schweiz und Slowenien und die Europäische Union (EU). Das Durchführungsprotokoll „Berglandwirtschaft“ wurde von der EU unterzeichnet und von Österreich mit BGBl.Nr. 231/2002 Teil III ratifiziert. Ein Ziel der Alpenkonvention ist die allgemeine Verpflichtung der Vertragsparteien, die Alpen der ansässigen Bevölkerung als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum zu erhalten.

In Anbetracht der Bedeutung, die der Landwirtschaft im Alpenraum seit jeher zugekommen ist, anerkennt das Protokoll die traditionelle Bedeutung der Familienbetriebe und die unverzichtbare Basisfunktion der Landwirtschaft für die Allgemeinheit und für andere Wirtschaftsbereiche durch die

- aa) dauerhafte Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft,
- bb) Produktion von Nahrungsmitteln bzw. typischen Qualitätsprodukten,
- cc) den Schutz der Biodiversität, des Waldes, der Gewässer, Schutz des Bodens vor Erosionen,
- dd) Aufrechterhaltung der Besiedelung des ländlichen Raumes.

Die Existenz der Landwirte und ihrer bäuerlichen Betriebe in den Berggebieten darf nicht durch ausschließliche Anwendung ökonomischer Maßstäbe in Frage gestellt werden. In den Zielbestimmungen der Konvention finden sich durchaus Intentionen des TirGVG u.a. bezüglich des öffentlichen Interesses an der Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Betriebe wieder.

Die in der Konvention festgeschriebenen Grundsätze und Ziele sind national und europarechtlich verbindlich.

- e) Die Vereinten Nationen haben in der 68. Generalversammlung am 12. Dezember 2013 das Jahr 2015 zum Jahr der Böden erklärt. Erklärtes Ziel war die Schaffung des Bewusstseins in der Bevölkerung, dass Böden die Grundlage für die Ernährungssicherung und das Funktionieren des Ökosystems auf der Erde sind. International soll auf Gefährdungen wie durch Flächenverbrauch, Bodenversiegelungen und Bodenverschlechterungen, die durch unterschiedliche Faktoren einschließlich Klimawandel und menschliche Aktivitäten herbeigeführt werden, aufmerksam gemacht und Lösungsansätze aufgezeigt werden.
- f) Im Sinne des verfassungsgemäßen Kompetenzrahmens gemäß der B-VG-Novelle, BGBl. Nr. 444/1974 idF BGBl. I Nr. 194/1999, sind die Regelungen, mit denen der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauerstandes gelegen.

Die Agrarstruktur ist österreichweit weitgehend dadurch charakterisiert, dass die Bewirtschaftung vorwiegend der landwirtschaftlichen Flächen traditionell und generationsübergreifend im Rahmen bäuerlicher Familienbetriebe erfolgt und so am besten gewährleistet ist. Aus einem solchen Verständnis heraus ist die im TirGVG verankerte Zielsetzung der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie eines gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im nationalen Interesse gelegen. Diese Zielsetzungen wie auch die Aufrechterhaltung oder Herbeiführung der nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dürfen nicht als Selbstzweck oder nur als Mittel zur Verschönerung des Landschaftsbildes verstanden werden. Im grundverkehrsrechtlichen Konnex muss der Zweck der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung in der organisch mitwirkenden Urproduktion und damit in der Sicherstellung einer vernünftigen Basis für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung vor Ort in Tirol und ein Stück nationaler Versorgungsunabhängigkeit gesehen werden.

Seit der **Novelle LGBl. Nr. 95/2016** sind auch Rechtserwerbe an Freilandflächen durch als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen.

- g) Im Sinne der obigen Ausführungen hat der fortschreitende Bodenverbrauch ökologische wie wirtschaftlich nachteilige Folgen wie etwa:
 - Verlust von Flächen für die land- bzw. forstwirtschaftliche Urproduktion und damit einhergehend der Verlust der biologischen Vielfalt,
 - Verlust der biologischen Funktionen bei Bodenversiegelungen, dieser Prozess ist nur mit sehr hohem Aufwand rückgängig zu machen,
 - erhöhtes Hochwasserrisiko bei höherer Versiegelungsdichte.

Im Hinblick auf die Ernährungssicherheit müsste dem Aspekt des Bodenschutzes in den Planungs- und Umwidmungsprozessen für Nutzungsänderungen mehr Bedeutung zugemessen werden. Dabei sollten für den quantitativen Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsfläche verbindliche Kennziffern für den Flächenbedarf zur Sicherstellung zumindest einer Minimalversorgung greifbar sein.

III.

Flächennutzung im Vergleich

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria, Gebietsstand 01.01.2017, liegt der Dauersiedlungsraum in Tirol bei **12,44% der Landesfläche**. Der Dauersiedlungsraum ist definiert als die Summe der Kategorien Bauflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker und Wiesen), Gärten, Weingärten sowie sonstige Flächen (Straßen- und Bahnverkehrsflächen, Betriebs- und Abbauf Flächen, sowie Freizeitflächen). Im Allgemeinen wird unter Dauersiedlungsraum ein potentiell besiedelbarer Raum verstanden, in welchem der Mensch lebt, arbeitet, seine Naturgrundlagen bewirtschaftet und sich erholt (CORINE-Nutzungskategorien). Um diese endliche Ressource Boden konkurrieren landwirtschaftliche Produktion, Siedlungsentwicklung und Infrastruktur und Freizeitwirtschaft.

Statistisch betrachtet besteht der Dauersiedlungsraum aus einem Siedlungsraum mit den Nutzungskategorien städtisch geprägte Flächen, Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen und aus einem besiedelbaren Raum mit den Nutzungskategorien Ackerflächen, Dauerkulturen, Grünland, heterogene landwirtschaftliche Flächen, Abbauf Flächen und künstlich angelegten nichtlandwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nutzungskategorien Wasserflächen, Feuchtf Flächen, Wälder, Kraut/Strauchvegetationen, offene Flächen ohne oder mit geringer Vegetation (z.B. Ödland, Gletscher) werden nicht zum besiedelbaren Raum gezählt. Aus einer Verschneidung des Dauersiedlungsraumes nach Landnutzungsdaten mit dem Siedlungsraum nach Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen ergibt sich in der Übermenge der tatsächliche Dauersiedlungsraum. Nach dieser Abgrenzungsmethode beträgt der tatsächliche Dauersiedlungsraum **nur noch 6,87 % der Landesfläche**.

[vgl. *Wonka Erich*, Neuabgrenzung des Dauersiedlungsraumes, STATISTIK AUSTRIA (Hrsg) in Statistische Nachrichten 5/2008, 432 ff]

Dauersiedlungsraum in Österreich nach Bundesländern, Gebietsstand 2017

Bundesland	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km ²	Siedlungsraum in %
Burgenland	3965,20	2484,70	62,66	482,69	12,17
Kärnten	9536,55	2455,28	25,75	1078,87	11,31
Niederösterreich	19179,27	11615,75	60,56	2618,39	13,65
Oberösterreich	11982,59	6842,32	57,10	2678,40	22,35
Salzburg	7154,58	1496,06	20,91	730,74	10,21
Steiermark	16398,76	5229,51	31,89	2451,98	14,95
Tirol	12648,34	1572,95	12,44	868,35	6,87
Vorarlberg	2601,66	567,30	21,81	344,21	13,23
Wien	414,75	320,54	77,29	248,34	59,88
Österreich	83881,70	32584,41	38,85	11501,97	13,71

Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken, Gebietsstand 2017

Politische Bezirks Kennziffer (PKZ)	Name	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km ²	Siedlungsraum in %
701	Innsbruck-Stadt	104,91	35,16	33,52	29,25	27,91
702	Imst	1724,94	133,34	7,73	74,74	4,34
703	Innsbruck-Land	1990,16	272,25	13,68	159,57	8,02
704	Kitzbühel	1163,31	256,57	22,06	137,73	11,85
705	Kufstein	969,96	268,07	27,64	153,23	15,82
706	Landeck	1595,10	113,78	7,13	59,81	3,75
707	Lienz	2020,10	175,71	8,70	87,61	4,34
708	Reutte	1236,67	112,49	9,10	52,27	4,23
709	Schwaz	1843,19	205,58	11,15	114,14	6,20

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 03.02.2017

Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist der Prozentanteil beim Dauersiedlungsraum von 12,44 % und der (reduzierte) tatsächliche Siedlungsraum von 6,87 % in Tirol auffallend niedrig. Die Nachbarbundesländer Vorarlberg und Salzburg weisen hier deutlich höhere Kennziffern auf. Der österreichweite Durchschnittswert aller Bundesländer liegt bei 38,85 % bzw. beim Siedlungsraum bei 13,71 %.

Die Konzentration der für einen Lebensraum grundlegenden Nutzungen wie Wohnen, Wirtschaften und landwirtschaftliche Nutzung auf engstem Raum erfordert einen entsprechend sparsamen und kontrollierten Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden. Die Sicherung des Lebens- und Wirtschaftsraumes für die ansässige Bevölkerung und für künftige Generationen erfordert in Ansehung des fortschreitenden Flächenverbrauches - vergleichbar mit forstgesetzlichen Schutzbestimmungen für den Waldboden - **Maßnahmen für einen Bodenschutz** für landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen. Ohne Bodenschutz droht schon mittelfristig der Verlust der fruchtbarsten Böden auch als wichtiger Klimaschutzfaktor.

Die tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich beträgt 16,1 ha/Tag im Durchschnitt der Dreijahres-Periode 2012-2015 und liegt damit noch immer ganz deutlich über dem Reduktionsziel der Strategie für nachhaltige Entwicklung von 2,5 ha/Tag. Der tägliche Verbrauch im Jahr 2015 lag für Bau- und Verkehrsflächen bei 6,7 ha/Tag und für Betriebs-, Erholungs- und Abbauf Flächen bei 7,0 ha/Tag (Quelle: Umweltbundesamt.Flächeninanspruchnahme).

In diesem Zusammenhang hält der VfGH in seiner Judikatur gesetzliche Regelungen verfassungsrechtlich unbedenklich, nach welchen raumordnerische Gesichtspunkte auch von anderen Behörden als von Behörden auf Gemeindeebene zu berücksichtigen sind (vgl. VfGH B 1805/00 vom 21.06.2004 und Folgejudikatur). Im genannten Erkenntnis spricht der VfGH die Restflächenregelung nach § 5 lit. d) – allerdings in der Fassung vor der Novelle LGBl. 60/2009 - in Verbindung mit den Zielen des TROG 2011 (iS § 27 Abs. 1 iVm § 1 Abs. 2 lit.a) „angesichts der Bodenknappheit in Tirol“ die „sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens“ an.

IV.

Behörden

Seit 01. Jänner 2013 fällt die Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes in die monokratische Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörden. Gegen Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörden kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

Bis zur **Novelle LGBl. Nr. 59/2016** oblagen die gesetzlichen Kontrollbefugnisse zur Einhaltung des Gesetzes, insbesondere die Einhaltung der Erklärungen nach § 11 Abs. und 2 TirGVG den Grundverkehrsbehörden. Seit dem Inkrafttreten am 01.10.2016 sind die Freizeitwohnsitzbeschränkungen samt Strafbestimmungen ausschließlich im TROG 2106 normiert.

V.

Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden

Die Bezirkshauptmannschaften Tirols und der Stadtmagistrat Innsbruck wurden ersucht, den Ge-

schäftsanfall in Bezug auf die Angelegenheiten des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 idgF. (TirGVG) statistisch zu erfassen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde für den tabellarischen Teil nachstehende Codierung einzelner Geschäftsfelder vorgenommen:

A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

- a) Anzahl der Genehmigungen (§ 4 TirGVG 1996)
- b) Anzahl der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5 TirGVG 1996)
- c) Anzahl der Versagungen
- d) Anzahl der Verfahren nach dem Tiroler Höfegesetz

B) Baugrundstücke

- a) Anzahl der Bestätigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 TirGVG 1996)
- b) Anzahl der Bestätigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 TirGVG 1996)
- c) Anzahl der Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 10 TirGVG 1996)
- d) Anzahl der Versagungen von Bestätigungen

C) Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 TirGVG 1996 vom Geltungsbereich ausgenommen sind; der Behörde wird eine Anzeige (Antrag) vorgelegt, der Erwerb fällt aber weder unter A) noch B) und wird durch einfache Mitteilung oder mit Feststellungsbescheid erledigt.

D) Erfassung der EWR- und EU-Bürger in Verfahren nach A), B) oder C), die Rechtserwerbe tätigen. Erfasst wird die Anzahl der Personen, die Grundstücke erwerben (z.B. EWR- bzw. EU-Ehegatten kaufen gemeinsam ein Grundstück = 1 Verfahren, aber 2 Personen).

E) Erfassung der Ausländer (Nicht-EWR- bzw. EU-Bürger), die Eigentum an Grundstücken erwerben, gleiche Erfassung wie bei D).

Die Grundverkehrsbehörden haben nachstehende Statistiken zur Verfügung gestellt:

Bezirkshauptmannschaft Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	217
Ab	Ausnahmen gem. § 5	189
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	109
Ae	sonstige Bescheide	13
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a) unbebautes Gst	269

Ba1	Fristverlängerungen nach § 11 Abs. 3 TGVG	33
Ba2	Feststellungen nach § 11 Abs. 4 TGVG	3
Bb	Bestätigungen gem. § 25 (a) bebautes Gst	336
Bc	Ausnahmen gem. § 10	734
C	Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des TGVG 1996 ausgenommen sind	40
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	5
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	3
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	29
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	82
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	43
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	--
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	2

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4 i.V.m. mit § 6 TGVG	239
Ab	Ausnahmen gem. § 5 TGVG	346
Ac	Genehmigung gem. § 4 iVm. § 6 u. § 7a (Interessentenv.)	3
Ad	Versagungen gem. § 6 iVm § 7 TGVG	0
Ae	Versagungen gem. § 6 iVm. § 7 iVm. § 7a Interessenten	0
Af	Bescheid nach dem Tiroler Höfegesetz	208
Bn	Bestätigung gem. § 25a nicht bebaubares Gst.	115
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	324
Bb	Bestätigung gem. § 25a bebautes Gst.	1286
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1843
Bd	Feststellungsbescheid gem. § 11 As.4 TGVG	8
Be	Verlängerung gem. § 11 Abs. 3 TGVG	23
Ca	Feststellungsbescheid gem. § 1 TGVG	34
Cb	Feststellungsbescheid gem. § 2 TGVG	27

Cc	Feststellungsbescheid gem. §14(4)-FZW-Verwendung	0
Cd	Strafverfügungen/-erkenntnis gem. § 36 TGVG	5
Ce	Sonstige Bescheide/Mitteilungen	24
Db	Nicht EU/EWR-Staatsangehörige Versagungen	0
S	Straferkenntnis gem. § 23 TGVG	0
Zu	Zurückziehung des Antrages	0

Die Belegarten DBa, DBb und DBc (X) wurden nicht separat ausgewiesen und sind in den Belegarten Ba, Bb und Bc enthalten.

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Anzahl der Genehmigungen § 4	35
Ab	Anzahl der Ausnahmen der Genehmigungspflicht § 5	42
Ac	Anzahl der Versagungen	0
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	8
Ba	Anzahl der Bestätigungen § 25 (a) unbebautes Gst	32
Bb	Anzahl der Bestätigungen § 25 (a) bebautes Gst	1258
Bc	Anzahl der Ausnahmen von Genehmigungspflicht § 10	1059
Bd	Anzahl der Versagungen	0
C	Anzeigen § 1, sonstige Schreiben	53
DAa	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Genehmigung § 4	0
DAb	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Ausnahmen § 5	2
DAc	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Versagung landw. GV	0
DBa	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Bestätigung § 25 (a) unbebautes Gst	2
DBb	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Bestätigung § 25 (a) bebautes Gst	156
DBc	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Ausnahmen § 10	47
DBd	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Versagung Baugrundverkehr	1
EAa	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Genehmigung § 4 u. § 13	0
EBa	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Genehmigungen § 9 u. § 13	4
Eb	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Ausnahmen § 12 (2)	0
Ec	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Versagungen	1

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung gem. § 4	129
Ab	Ausnahmen gem. § 5	140
Ac	Versagungen	0
Ad	Höferechtliche Verfahren	0
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	202
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	461
Bc	Ausnahmen gem. § 10	652
Bd	Versagungen	0
C	Feststellungsbescheid	55
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	16
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	88
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	28
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
Ebb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	2
Höfe	Höfegenehmigungen	163

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung gem. § 4	147
Ab	Ausnahmen gem. § 5	166
Ac	Versagungen	7
Ad	höferechtliche Verfahren	171
Ada	höferechtliche Ablehnung	---
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst	156
Bb	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 bebautes Gst	331
Bc	Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1	837

Bd	Versagungen	---
Be	Originärer Erwerb, lw. Grundstücke	---
G	Feststellung – sonstiges Grundstück	89
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4 – pro Person	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5 – pro Person	---
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst./Person	74
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 bebautes Gst./Person	324
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1 – pro Person	194
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	---
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	8
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	2
Ed	Verfahrensordnung, Bescheid – Auftrag gem. § 14(3)	---
Ee	Bescheid § 14(4)	---
Ca	Feststellungsbescheid § 11(4) – Baugrundstück wurde innerhalb der Bebauungsfrist nicht bebaut	3
Cb	Zurückweisung § 11(3) – verspäteter Antrag für Bebauungsfristverlängerung	---
Cc	Bescheid § 11(3) – Verlängerung der Bebauungsfrist	21
Cd	Abweisung § 11(3) – keine berücksichtigungswürdigen Gründe, 10 Jahre ausgeschöpft	1
Da	Genehmigung § 4 – schweizer Staatsangehörige	---
Db	Genehmigung § 9 – schweizer Staatsangehörige	3
Dc	Ausnahmen § 12 – schweizer Staatsangehörige	---
Dd	Bestätigungen – schweizer Staatsangehörige	4

Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	130
Ab	Ausnahmen gem. § 5	131
Ac	Versagungen	0
Ad	höferechtliche Verfahren	162

Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst., Verlängerungsbescheid	235
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	712
Bc	Ausnahmen gem. § 10	839
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, diverses, Bescheid Geltungsbereich Freilang (nicht in Sitzung) (bei BEG)	334
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	8
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	27
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	76
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	36
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	2
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	1

Bezirkshauptmannschaft Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	225
Ab	Ausnahmen gem. § 5	207
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	40
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	171
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	149
Bc	Ausnahmen gem. § 10	623
Bd	Versagungen	---
ÖROK	Ausnahme vom Geltungsbereich	44
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung § 4	2
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	1
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	13
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	77

DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	23
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	---
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	---
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	---
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	---
Ec	Ausländer Versagungen	---

Darüber hinaus wurden für folgende Schweizer Staatsbürger (Personenanzahl) grundverkehrsbehördliche Entscheidungen getroffen:

Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	1
----	--	---

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Anzahl der Genehmigungen (§ 4 GVG 1996)	96
Ab	Anzahl der Ausnahmen der Genehmigungspflicht (§ 5 GVG 1996)	98
Ac	Anzahl der Versagungen	2
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	71
Ae	Sonstige Bescheid (§ 24 Abs. 1 und Abs. 2)	2
Ba	Anzahl der Bestätigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 GVG 1996)	101
Bb	A Anzahl der Bestätigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 GVG 1996)	341
Bc	Anzahl der Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 10 GVG 1996)	238
Bd	Anzahl der Versagungen	0
Be	Baufristverlängerungen	11
C	Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des GVG 1996 ausgenommen sind	31
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gemäß § 4 GVG 1996	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 5 GVG 1996	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigungen gemäß § 25 (a) unbebautes Gst.	1
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigungen gemäß § 25 (a) bebautes Gst.	0
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 10	2
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gemäß § 4 u. § 13	0

EBa	Ausländer Genehmigungen gemäß § 9 u. § 13	2
Eb	Ausländer Ausnahmen gemäß § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	160
Ab	Ausnahmen gem. § 5	112
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	29
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	90
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	139
Bc	Ausnahmen gem. § 10	282
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	39
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung § 4	18
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	13
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	55
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	110
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	37
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

VI.

Zusammenfassendes

Im Bereich des grünen Grundverkehrs wurden im Berichtsjahr 2016 in rund 1.378 Fällen Genehmigungen erteilt und in rund 1.479 Fällen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 5 festgestellt. Die Zahl der Genehmigungsfälle ist damit gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben, die Zahl der Fälle von Ausnahmetatbeständen um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Nach der mit der Novelle LGBl. Nr. 60/2009 liberalisierten Restflächenregelung § 5 lit. d) erfolgen derartige Rechtserwerbe häufig für Erweiterungen von Grundflächen, auf denen sich Wohnobjekte oder auch Freizeitwohnsitze befinden, meist über die Widmungsgrenzen hinaus. Im Berichtsjahr wurden wiederum rund ca. 9 ha als sogenannte „Restflächen“ der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Es erscheint insgesamt erwähnenswert, dass der verfassungsgesetzlich festgelegte Kompetenzrahmen die Beschränkungen beim Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes als zulässig erachtet. Angesichts des umfangreichen Kataloges der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und der Ausnahmen für die Anwendung der Interessentenregelung insbesondere seit der Novelle LGBl. Nr. 60/2009 ist zu befinden, dass die erwähnte verfassungsrechtlich gewährte Schutzfunktion im TirGVG stark zurückgenommen wurde. Tendenzen zur Schaffung von Großgrundbesitzungen oder des vermehrten Erwerbes an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch juristische Personen, insbesondere auch durch Kapitalgesellschaften, zeugen von einem zunehmenden Druck auch auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Derartige Entwicklungen laufen den Zielsetzungen an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes deutlich zuwider.

Für den Bereich des Baulandgrundverkehrs wurden von den Grundverkehrsbehörden im Berichtsjahr rund 5.000 Bestätigungen über erfolgte Anzeigen von Rechtserwerben an bebauten Grundstücken ausgestellt. Für Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken wurden rund 1.600 Bestätigungen ausgestellt, in diesen Fällen wurde die Bebauungspflicht wirksam. In rund 7.100 Fällen wurden Bestätigungen über die Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 10 ausgestellt. Die Fälle von Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken sind gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben. Vergleiche der Rechtserwerbe an bebauten Grundstücken und die Zahl der von der Erklärungspflicht ausgenommenen Rechtserwerbe gegenüber dem Vorjahr können insoweit nicht mehr angestellt werden, als mit Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 95/2016 am 01.10.2016 diese Rechtserwerbe nicht mehr bei den Grundverkehrsbehörden anzuzeigen waren.

Vergleichbar mit vergangenen Jahren wurden in zahlreichen Fällen Bebauungsfristen verlängert. Die gesetzliche Bebauungspflicht ist durchaus geeignet, eine widmungskonforme Nutzung von zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen zu aktualisieren. Seit der Novelle LGBl. Nr. 95/2016 entfällt dieser Verlängerungsmechanismus, die Bebauungsfristen sind nunmehr mit 10 Jahren bzw. mit 20 Jahren bei Erweiterungsflächen für gewerbliche oder industrielle Anlagen festgesetzt und nicht mehr verlängerbar.

Mit ca. 1.300 Fällen wurden Rechtserwerbe an bebauten oder unbebauten Grundstücken durch Bürger aus anderen EU/EWR-Staaten im Berichtsjahr verzeichnet. Auch diesbezüglich entfallen seit der Novelle LGBl. Nr. 96/2016 die entsprechenden Aufzeichnungen. Der größte Teil dieser Rechtserwerbe entfällt wiederum auf die Bezirke Kitzbühel und Kufstein und Innsbruck-Land sowie auf die Stadt Innsbruck. Somit ist die Nachfrage am Bauland- bzw. Wohnungsmarkt auch durch nicht hier ansässige

Investoren aus dem EU/EWR-Raum ungebrochen. Häufig verstehen sich diese Investitionen in Immobilien als Kapitalanlage oder zielen diese auf die Schaffung (illegaler) Freizeitwohnsitzobjekte ab. Die seit dem EU Beitritt Österreichs zu Europäischen Union im Jahr 1995 stetig angewachsen Rechtserwerbe sollten angesichts der immer knapper werdenden Ressourcen im Siedlungsraum einer kritischen Beobachtung unterzogen werden. Für die ansässige Bevölkerung erweist sich eine solche Entwicklung ohne eine Rücksicht auf die soziale Verträglichkeit mehr als nachteilig. Dabei erscheint es unausweichlich, auch das europarechtlich gestützte Verbot von Beschränkungen des Kapitalverkehrs nach Art. 63 AEUV zu evaluieren und dessen Folgen auf den Immobilienmarkt für die ansässige Bevölkerung in Tirol und die damit im Zusammenhang stehenden öffentlichen Interessen neu zu beurteilen.

Die Überwachung bzw. Sanktionierung illegaler Freizeitwohnnutzungen **nach den Rechtserwerben** obliegt seit dem Inkrafttreten der Novelle am 01.10.2016 nicht mehr den Grundverkehrsbehörden.